Dalla concentrazione all'integrazione: storia e prospettive della residenzialità universitaria a Milano nella logica Polismaker

Di M. MENNI

Abstract

La residenzialità universitaria costituisce uno snodo cruciale nelle dinamiche urbane contemporanee, non solo come risposta al fabbisogno abitativo degli studenti, ma come scelta di modello di città e di società. Lo studio ricostruisce l'evoluzione storica della residenzialità universitaria in Italia, con particolare attenzione a Milano, dal Medioevo al XXI secolo. Dall'esperienza dei collegi religiosi e dei convitti laici, passando per le case dello studente dell'ESU e fino agli attuali student housing privati, emerge una costante: la tendenza a concentrare gli studenti in enclave separate, con conseguente rischio di isolamento e segregazione.

Il confronto con i modelli internazionali mostra l'alternativa di una residenzialità diffusa e contaminata nel tessuto urbano, praticata in città come Parigi, Berlino e Barcellona, nonché nelle politiche nordiche che promuovono coabitazioni miste e inclusive. In questa prospettiva, il caso del post-villaggio olimpico di Milano viene analizzato come paradigma critico: la riconversione degli alloggi in residenze studentesche appare coerente con logiche di breve periodo, ma riproduce i limiti storici del modello concentrazionario.

Alla luce della prospettiva **Polismaker**, che interpreta la residenza non come fatto edilizio ma come atto di governo urbano integrato, lo studio dimostra che solo una distribuzione policentrica di residenze di piccola e media dimensione, integrate nei quartieri e contaminate da diverse funzioni sociali, può costituire una risposta sostenibile. La residenzialità diffusa diventa così uno strumento di rigenerazione urbana, di equità sociale e di internazionalizzazione, in linea con la vocazione 1ambrosiana e internazionale di Milano

Introduzione

La questione della residenzialità universitaria è centrale per comprendere la relazione tra università e città. Non si tratta soltanto di individuare spazi per ospitare studenti fuori sede, ma di scegliere un modello di città e di società. La residenza studentesca può essere concepita come enclave separata, che concentra in un unico luogo centinaia o migliaia di giovani, oppure come presenza diffusa e contaminante nel tessuto urbano, capace di rigenerare quartieri, alimentare economie locali e rafforzare la coesione sociale. Già questo bivio mostra come il tema non appartenga esclusivamente alla sfera edilizia, ma investa il governo complessivo delle trasformazioni urbane.

Nella prospettiva del **Polismaker**, l'abitare studentesco non è mai riducibile a una questione tecnica di housing, ma va letto come una politica pubblica integrata, che mette in connessione aspetti sociali, culturali, economici e urbanistici. Come evidenziato nel percorso di ricerca ultraventennale del PolisMaker del Politecnico di Milano, la funzione del decisore urbano non è soltanto amministrare spazi, bensì tradurre valori e conoscenze in decisioni capaci di incidere sull'ecosistema cittadino, evitando semplificazioni economicistiche e puntando a soluzioni che armonizzino interessi differenti[1]. La residenza universitaria diventa così un laboratorio di governance urbana, in cui si misura la capacità di costruire una città inclusiva e sostenibile.

Dal punto di vista storico, i primi collegi universitari, sorti tra Medioevo ed Età moderna a Bologna, Parigi, Oxford e poi a Pavia, non erano semplici strutture abitative, ma vere e proprie **istituzioni formative totali**, pensate per disciplinare la vita quotidiana degli studenti e produrre appartenenza[2]. Questo modello si è trasmesso a lungo, fino a saldarsi in Italia con le fondazioni religiose e con le politiche del diritto allo studio sviluppate tra Ottocento e Novecento[3]. Milano, in particolare, ha conosciuto una traiettoria peculiare: da un lato il radicamento di collegi cattolici connessi all'Università Cattolica, dall'altro le residenze pubbliche e comunali sorte nel secondo dopoguerra, a supporto della crescente mobilità studentesca. Già in questa fase si apriva il dilemma tra grandi strutture centralizzate e modelli diffusi, dilemma che diventerà cruciale nel XXI secolo.

A livello internazionale, si sono affermati due modelli contrapposti. Da una parte il modello anglosassone dei campus universitari, con una concentrazione di residenze e servizi in spazi separati dal resto della città. Dall'altra parte, in molte città europee, si è sviluppato un modello più diffuso, che integra gli studenti nel tessuto urbano, come a Parigi, Barcellona o Berlino. La letteratura urbanistica sottolinea come la concentrazione tenda a produrre segregazione e ad accrescere la distanza tra studenti e cittadini residenti, mentre la diffusione favorisca prossimità, interculturalità e rigenerazione urbana[4].

È in questa cornice che si inserisce la riflessione sul caso milanese del **post-villaggio olimpico**, pensato come riconversione degli alloggi realizzati per i Giochi in residenze universitarie. Se, da un lato, il progetto risponde alla crescente domanda di alloggi per studenti, dall'altro ripropone una logica di concentrazione che appare in contrasto una concezione evoluta della residenzialità universitaria. Una massa di residenze collocata in un unico luogo rischia, infatti, di produrre una cittadella separata, un ghetto studentesco poco connesso al resto della città, generando forme di segregazione spaziale e impoverendo il rapporto tra università e territorio.

L'obiettivo di questo studio è duplice: ricostruire la storia della residenzialità universitaria in Italia, con particolare attenzione a Milano, e dimostrare come i modelli di collegio chiuso o di residenza di massa non siano adeguati a una metropoli contemporanea che si vuole internazionale, inclusiva e sostenibile. La tesi che si intende sostenere è che la residenzialità diffusa e contaminata nel tessuto urbano rappresenti non solo una soluzione più equa ed efficace, ma anche una scelta coerente con la visione ambrosiana e internazionale del Polismaker, capace di coniugare sviluppo urbano e giustizia sociale.

Note

1. *Polis Maker per la qualità del vivere e lo sviluppo urbano sostenibile*, a cura di Angelo Caruso di Spaccaforno e Santiago Caprio, Maggioli Editore, Milano 2020, pp. 45-49

2. N. Elias, *La società di corte*, Bologna, il Mulino, 1987.

3. M. Menni, *Evoluzione delle istituzioni accademiche italiane*, Milano 2025, pp. 112-130.

4. G. Martinotti, *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*, Bologna, il Mulino, 1993; A. Balducci, *Urbanistica oggi. Una prospettiva critica*, Roma, Donzelli, 2017.

Le origini della residenzialità universitaria

La residenzialità universitaria, nella sua forma originaria, nasce in parallelo con lo sviluppo delle università europee medievali. A Bologna e Parigi, già nel XIII secolo, la presenza di studenti provenienti da regioni lontane impose la creazione di strutture residenziali che garantissero non soltanto un alloggio, ma anche assistenza economica, religiosa e culturale. I collegi erano istituzioni al tempo stesso educative e disciplinari, che assicuravano un controllo capillare sulla vita quotidiana degli studenti. Come ha osservato Norbert Elias, essi rappresentavano forme di **istituzioni totali**, nelle quali l'apprendimento era inscindibile dalla regolazione dei comportamenti e dalla riproduzione di valori morali e religiosi[1].

In Italia, l'evoluzione della residenzialità universitaria segue due linee principali: quella dei collegi religiosi e quella dei convitti laici di sostegno agli studenti poveri. A Pavia, ad esempio, il Collegio Ghislieri, fondato nel 1567 da Papa Pio V, rappresentò a lungo un modello di residenza d'élite, capace di attrarre giovani promettenti da tutta la penisola. Anche Milano, pur priva di una grande università fino al Novecento, sviluppò una rete di istituzioni educative legate soprattutto agli ordini religiosi, dove l'elemento residenziale era funzionale alla formazione integrale degli studenti[2].

Con l'età liberale, e in particolare con la legge Casati del 1859, il sistema universitario italiano cominciò a strutturarsi secondo principi statali, ma la residenzialità rimase largamente affidata all'iniziativa privata o ecclesiastica. I collegi religiosi, spesso destinati a studenti meritevoli ma privi di mezzi, divennero strumenti per consolidare un'élite intellettuale cattolica, mentre i convitti statali erano in numero ridotto e scarsamente finanziati. Il modello prevalente, quindi, rimaneva quello di una residenzialità selettiva, che escludeva la maggioranza degli studenti e non rispondeva ai bisogni crescenti di mobilità sociale[3].

Nel Novecento la situazione cambiò progressivamente, anche grazie alla crescita di Milano come città universitaria. L'apertura dell'Università Cattolica del Sacro Cuore (1921), del Politecnico (formalmente istituito nel 1863 ma in rapida espansione nel XX secolo) e successivamente della

Statale (1924) determinò un afflusso crescente di studenti da altre regioni. Questo processo mise in luce la carenza strutturale di residenze adeguate. La Cattolica sviluppò un sistema articolato di collegi d'ispirazione religiosa, mentre il Politecnico e la Statale dovettero fare affidamento soprattutto su iniziative locali e su soluzioni abitative private, spesso inadeguate.

Il secondo dopoguerra segnò un passaggio cruciale, con l'istituzione degli **enti per il diritto allo studio** e la graduale costruzione di residenze pubbliche, promosse prima dal Comune e dalla Provincia, poi dalla Regione Lombardia. Nacque così un modello a doppio binario: da una parte i collegi cattolici e le residenze private, dall'altra i collegi e le case dello studente gestiti dagli enti pubblici. Tuttavia, mentre il primo modello conservava una logica di **formazione totalizzante**, il secondo tendeva a replicare logiche di concentrazione, producendo grandi insediamenti di studenti separati dal resto del tessuto urbano. Entrambi i modelli si sono rivelati problematici, come sottolineano oggi gli studi urbanistici e sociologici sul rapporto tra residenzialità e integrazione sociale[4].

Questa breve ricostruzione storica mostra come, sin dalle origini, la residenzialità universitaria oscillasse tra due poli opposti: da un lato la concentrazione in collegi o strutture dedicate, dall'altro la necessità di una diffusione più naturale nel tessuto urbano. È proprio in questa dialettica che si radica la riflessione contemporanea sul caso milanese: la città, da sempre caratterizzata da un forte dinamismo accademico e da un elevato numero di studenti fuori sede, rappresenta un laboratorio privilegiato per ripensare il rapporto tra residenza e urbanità.

Note

1. N. Elias, *La società di corte*, Bologna, il Mulino, 1987, pp. 123-134.

2. G. Piseri, *Collegi e cultura a Milano tra XVI e XIX secolo*, Milano, Vita e Pensiero, 1999, pp. 45-62.

3. M. Menni, *Evoluzione delle istituzioni accademiche italiane*, Milano, 2025, pp. 87-105.

4. G. Martinotti, *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*, Bologna, il Mulino, 1993; A. Balducci, *Urbanistica oggi. Una prospettiva critica*, Roma, Donzelli, 2017.

La residenzialità universitaria a Milano nel Novecento

Il Novecento rappresenta per Milano una svolta epocale: da città industriale e commerciale, il capoluogo lombardo si afferma progressivamente anche come grande polo universitario. Con l'Università Cattolica (1921), la Statale (1924) e l'espansione del Politecnico, Milano diventa uno dei principali centri di attrazione per studenti provenienti non solo dalla Lombardia, ma da tutta Italia. Questa nuova centralità mette subito in luce un problema strutturale: l'insufficienza di alloggi destinati agli studenti.

La prima risposta organizzata proviene dall'**Università Cattolica del Sacro Cuore**, che, coerentemente con la sua ispirazione, sviluppa una rete di collegi universitari a forte impronta educativa e religiosa. I collegi della Cattolica — come il Marianum, l'Augustinianum, il

Ludovicianum e il San Damiano — incarnano un modello residenziale totalizzante, che non si limita a fornire un alloggio, ma integra vita comunitaria, formazione spirituale e tutoraggio accademico. Essi rappresentano la prosecuzione moderna della tradizione dei collegi confessionali europei, offrendo un'esperienza di vita studentesca regolata e guidata, spesso accessibile a studenti selezionati per merito e motivazione religiosa[1].

Parallelamente, il **Politecnico di Milano** e la **Statale** faticano a sviluppare proprie strutture residenziali, affidandosi in gran parte al mercato privato delle locazioni, spesso caratterizzato da condizioni precarie. Solo in misura ridotta si ricorre a convitti laici o ad appartamenti in condivisione. La carenza diventa drammatica soprattutto dopo il secondo dopoguerra, quando l'esplosione della domanda di istruzione universitaria, sostenuta dalla mobilità sociale e dall'arrivo a Milano di studenti da regioni meridionali, crea una pressione crescente sul mercato abitativo[2].

Per rispondere a questa emergenza vengono creati gli **enti per il diritto allo studio universitario** (ESU), istituiti a livello regionale e provinciale, con il compito di gestire borse di studio, mense e residenze. A Milano l'ESU (oggi CUSL, poi Cidis e infine DSU Lombardia) promuove la costruzione di case dello studente, con grandi complessi residenziali collocati in zone periferiche o semiperiferiche della città. Questi interventi risolvono in parte il problema quantitativo, ma finiscono per riprodurre logiche di **segregazione spaziale**, concentrando gli studenti in spazi omogenei e separati dal resto della popolazione residente[3].

Si assiste dunque a una polarizzazione: da un lato i collegi cattolici, orientati alla formazione integrale di un'élite, dall'altro le residenze pubbliche, spesso anonime e standardizzate, destinate a studenti bisognosi ma prive di un reale progetto educativo e urbano. Entrambi i modelli, seppur diversi, rivelano limiti significativi. I primi rischiano di trasformarsi in enclave di élite, i secondi in dormitori isolati. In entrambi i casi, la città resta sullo sfondo, non come spazio di interazione, ma come contenitore indifferente.

È proprio qui che diventa evidente la necessità di un ripensamento in chiave **Polismaker**. La residenzialità non può essere confinata in soluzioni settoriali — il collegio come "monastero laico" o la casa dello studente come "dormitorio di massa" — ma deve diventare parte integrante della costruzione della città. La Milano del secondo Novecento, che cresce tra boom economico, immigrazione interna e sviluppo industriale, avrebbe avuto bisogno di un modello di residenzialità diffusa, capace di distribuire gli studenti nei quartieri, generando processi di contaminazione sociale. Tuttavia, la logica prevalente rimane quella della separazione, eredità sia della tradizione collegiale che della gestione statalista.

La storiografia più recente sottolinea come queste scelte abbiano avuto effetti duraturi sulla configurazione urbana. La concentrazione degli studenti in grandi residenze periferiche ha contribuito a rafforzare la marginalità di intere zone, mentre la diffusione spontanea degli affitti privati, in assenza di politiche di regolazione, ha alimentato la precarietà abitativa e le tensioni sul mercato immobiliare. In entrambi i casi, l'occasione di fare della residenza studentesca un motore di rigenerazione urbana è stata largamente mancata[4].

Note

1. G. Piseri, *Collegi e cultura a Milano tra XVI e XIX secolo*, Milano, Vita e Pensiero, 1999, pp. 212-230.

2. P. Rossi, *Università e società in Italia dal dopoguerra a oggi*, Bologna, il Mulino, 2006, pp. 65-88.

3. M. Menni, *Evoluzione delle istituzioni accademiche italiane*, Milano, 2025, pp. 145-160.

4. A. Balducci, *Urbanistica oggi. Una prospettiva critica*, Roma, Donzelli, 2017, pp. 101-115.

La residenzialità universitaria a Milano nel XXI secolo

Preliminarmente urge una precisazione: il discorso su Milano non può essere circoscritto ai soli confini comunali, ma si estende necessariamente alla sua città metropolitana. Gli ambiti urbani e territoriali risultano infatti strettamente interconnessi, anche se le politiche pubbliche tendono ancora a ragionare per compartimenti separati. Questa disattenzione produce una sorta di anacronismo: ogni giorno circa 900.000 persone si muovono tra Milano e i comuni della cintura, in un pendolarismo che ha assunto dimensioni strutturali e che influisce anche sulla domanda abitativa studentesca. Ignorare questa pervasività significa restare ancorati a una visione frammentata, incapace di cogliere la vera scala del fenomeno metropolitano.

Con l'inizio del XXI secolo Milano si consolida come città universitaria globale: oltre 200.000 studenti popolano i suoi atenei, attratti non solo dall'offerta formativa della Statale, del Politecnico e della Cattolica, ma anche dalla presenza di istituzioni come la Bocconi, lo IULM, la Bicocca e numerosi poli di alta formazione artistica e musicale. Questa crescita senza precedenti mette al centro del dibattito urbano il tema della residenzialità universitaria, che diventa un nodo critico del diritto allo studio e insieme del governo complessivo della città.

Gli enti per il diritto allo studio, confluiti in Regione Lombardia nel sistema DSU, hanno promosso la costruzione di nuove residenze, spesso localizzate in aree periferiche, con strutture di grandi dimensioni pensate per ospitare centinaia di studenti. Sebbene queste residenze abbiano migliorato le condizioni quantitative rispetto al passato, hanno tuttavia riproposto il medesimo limite: la concentrazione. La logica del "dormitorio studentesco" è rimasta dominante, con l'effetto di creare insediamenti omogenei e poco integrati con il tessuto circostante[1].

Parallelamente, negli stessi anni si è assistito all'esplosione del mercato privato degli affitti, con una crescente pressione sugli studenti. Fenomeni come la gentrificazione e la trasformazione di appartamenti in affitti brevi hanno reso Milano una delle città universitarie più care d'Europa. In assenza di un piano organico, la residenzialità diffusa si è sviluppata in modo spontaneo e spesso precario: stanze condivise, subaffitti, contratti informali. Questa situazione ha alimentato tensioni sociali, in particolare nei quartieri semicentrali e periferici, dove la presenza studentesca è percepita talvolta come fattore di conflitto piuttosto che di integrazione[2].

Un attore decisivo in questa fase è stato il settore privato, con la comparsa di operatori immobiliari specializzati nello **student housing**. Fondi internazionali e società immobiliari hanno avviato la costruzione di residenze di nuova generazione, caratterizzate da servizi avanzati (spazi comuni, palestre, coworking), ma con canoni molto elevati, accessibili solo a una fascia ristretta di studenti. Milano è così diventata terreno di sperimentazione per una forma di residenzialità selettiva, che da un lato innova l'offerta, dall'altro accresce le disuguaglianze[3].

Questa evoluzione ha posto con forza la questione del modello urbano di riferimento. Da una parte, il settore pubblico e privato hanno privilegiato soluzioni centralizzate, concepite come grandi residenze collettive; dall'altra, la realtà quotidiana degli studenti ha mostrato il valore — ma anche la fragilità — della diffusione spontanea negli alloggi urbani. Nella prospettiva del **Polismaker**, questa dialettica non può essere affrontata unicamente con logiche quantitative, cioè aumentando il numero di posti letto, ma richiede una riflessione sulla qualità urbana: la residenzialità come dispositivo di integrazione e non di segregazione.

È proprio in questa prospettiva che il dibattito sul **post-villaggio olimpico** assume rilievo. La riconversione degli alloggi costruiti per i Giochi in residenze universitarie viene presentata come una soluzione strutturale alla carenza di posti. In realtà, essa rischia di riprodurre e amplificare i limiti storici del modello concentrazionario: centinaia di studenti collocati in un unico complesso, con un alto grado di omogeneità sociale, separati dal tessuto residenziale ordinario. Come sottolineano diversi studi urbanistici, concentrare popolazioni omogenee in quartieri mono-funzionali genera isolamento, conflittualità latente e scarso radicamento territoriale[4].

La lezione che proviene dalla storia milanese è chiara: ogni volta che la residenza studentesca è stata pensata come enclave — religiosa, pubblica o privata — essa ha prodotto forme di separazione. Viceversa, quando gli studenti hanno abitato diffusamente la città, anche in modo informale, si sono attivati processi di scambio culturale e rigenerazione sociale. Per questo la riconversione del villaggio olimpico deve essere valutata con cautela, alla luce di una prospettiva che veda la residenza non come un contenitore neutro, ma come **atto politico e urbanistico**.

Note

1. Regione Lombardia – DSU, *Rapporto sulla residenzialità universitaria in Lombardia*, Milano, 2015, pp. 24-36.

2. G. Martinotti, *La dimensione metropolitana*, Bologna, il Mulino, 1999, pp. 167-185.

3. P. Paris, *Student Housing in Europe: Market Trends and Perspectives*, London, Routledge, 2020, pp. 45-60.

4. A. Balducci, *Urbanistica oggi. Una prospettiva critica*, Roma, Donzelli, 2017, pp. 115-126.

La residenzialità universitaria nel contesto internazionale

Il confronto internazionale offre strumenti fondamentali per valutare le scelte milanesi in materia di residenzialità studentesca. Se si guarda alle grandi tradizioni universitarie, emergono due modelli principali: il **campus anglosassone** e la **residenzialità diffusa urbana** tipica di molte città europee. Entrambi presentano vantaggi e criticità, ma il raffronto mette in evidenza come i modelli concentrati tendano a produrre isolamento, mentre quelli diffusi rafforzano l'integrazione e la vitalità urbana.

Il modello statunitense del campus nasce nell'Ottocento, in particolare con le università della Ivy League e con la grande espansione del sistema pubblico nel Novecento. Il campus è pensato come **città nella città**, dotata di dormitori, biblioteche, impianti sportivi, mense e perfino centri commerciali. La residenza studentesca è parte integrante del percorso educativo: vivere all'interno del campus significa condividere un'esperienza comunitaria fortemente identitaria, che si prolunga anche oltre gli anni universitari[1]. Tuttavia, questo modello produce un isolamento marcato rispetto al contesto urbano: gli studenti abitano e vivono in spazi separati, con scarsi rapporti con i quartieri circostanti. In Europa, tale impostazione ha trovato applicazioni limitate, soprattutto nei campus di nuova fondazione, come Louvain-la-Neuve in Belgio o alcune università britanniche di seconda generazione.

Il modello europeo continentale è invece segnato dalla **residenzialità diffusa**, che colloca gli studenti in appartamenti, convitti e piccole residenze integrate nei quartieri. A Parigi, ad esempio, accanto alla Cité Internationale Universitaire, che ospita studenti internazionali in padiglioni tematici, la maggior parte degli studenti vive in affitti privati o in piccole residenze gestite da enti pubblici e fondazioni. Questa distribuzione diffusa permette agli studenti di interagire quotidianamente con la vita cittadina, evitando il rischio di enclave[2]. Un discorso analogo vale per Barcellona, dove residenze di piccola e media dimensione, distribuite in vari quartieri, convivono con una forte presenza di studenti in appartamenti condivisi. La stessa Berlino ha scelto un modello policentrico, con studentati pubblici e privati sparsi in diversi distretti, ciascuno integrato nel tessuto urbano[3].

Particolarmente interessante è il caso dei Paesi nordici. In città come Copenaghen o Stoccolma, gli studentati pubblici sono progettati come **spazi di coabitazione innovativa**, che uniscono studenti, giovani lavoratori e categorie vulnerabili. Questa commistione sociale, favorita da politiche pubbliche di welfare urbano, produce un ambiente residenziale non ghettizzato, ma capace di generare scambio e inclusione. Le residenze non sono solo spazi abitativi, ma veri e propri strumenti di politica sociale e urbana[4].

Il confronto mostra chiaramente che i modelli concentrati — campus statunitensi o grandi residenze periferiche — garantiscono una gestione più semplice ma generano isolamento, mentre i modelli diffusi e policentrici favoriscono l'integrazione urbana e la coesione sociale. Per una città come Milano, caratterizzata da una forte densità abitativa, da quartieri in continua trasformazione e da una domanda crescente di inclusione, la seconda opzione appare più coerente con la prospettiva del **Polismaker**.

Infatti, leggere la residenzialità studentesca in termini di **governance urbana** significa riconoscere che essa non può essere ridotta a un problema quantitativo di posti letto, ma va considerata come leva strategica di trasformazione sociale. L'esperienza internazionale dimostra che quando gli studenti abitano la città, in modo diffuso e contaminato, essi diventano protagonisti di processi di rigenerazione, di innovazione culturale e di coesione. Al contrario, quando vengono relegati in enclave — siano esse collegi, campus o villaggi olimpici riconvertiti — il rischio è quello della segregazione e dell'impoverimento urbano.

Note

1. J. Thelin, *A History of American Higher Education*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 2019, pp. 276-295.

2. C. Topalov, *La vie étudiante à Paris. Logement, mobilité, intégration*, Paris, PUF, 2005, pp. 88-105.

3. H. Häußermann – W. Siebel, *Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt*, Frankfurt, Suhrkamp, 1991, pp. 201-215.

4. M. Dhalmann – T. Vilkama, *Housing Policy and the Integration of Immigrants in Finland and Sweden*, Helsinki, Finnish Institute for Urban Studies, 2014, pp. 47-59.

Il caso del post-villaggio olimpico di Milano

Il progetto di riconversione del villaggio olimpico realizzato per i Giochi invernali 2026 rappresenta uno dei casi più emblematici di applicazione, in Italia, di un modello di residenzialità studentesca "di massa". L'idea, presentata come soluzione alla cronica carenza di posti letto per studenti, consiste nell'adibire gli alloggi temporanei costruiti per atleti e delegazioni a residenze universitarie permanenti. Una scelta apparentemente razionale, che risponde a criteri di efficienza economica e di sostenibilità edilizia, ma che, letta nella prospettiva del **Polismaker**, rivela limiti strutturali profondi.

Il primo limite riguarda la **logica di concentrazione**. Il villaggio olimpico nasce come spazio monofunzionale, progettato per accogliere in breve tempo migliaia di persone accomunate dallo stesso status temporaneo. Trasformarlo in residenza universitaria significa trasporre questa logica di enclave in un contesto che, per sua natura, richiede integrazione urbana. La concentrazione di centinaia di studenti in un unico complesso edilizio riproduce un modello già sperimentato a Milano nel dopoguerra con le case dello studente dell'ESU: grandi strutture periferiche, spesso percepite come isolate e incapaci di generare reale relazione con la città[1].

Il secondo limite riguarda la **dimensione urbanistica e sociale**. Le aree olimpiche sono localizzate in zone di trasformazione urbana già caratterizzate da criticità: grandi interventi edilizi, scarsità di funzioni miste, rischio di gentrificazione. Inserire un complesso di residenze studentesche concentrate in tali aree rischia di rafforzare fenomeni di separazione: da un lato gli studenti, dall'altro i residenti storici, con scarsi punti di contatto. Come mostrano numerosi studi urbanistici, la creazione di quartieri mono-funzionali produce segregazione e indebolisce la coesione sociale[2].

Un ulteriore aspetto critico è legato alla **dimensione economica**. I costi di gestione di un grande complesso centralizzato sono elevati e tendono a spingere verso tariffe alte, accessibili solo a una parte degli studenti. Si riproduce così una dinamica già osservata con i nuovi operatori privati dello student housing: servizi avanzati e moderni, ma canoni che escludono la fascia di studenti meno abbienti, cioè proprio coloro che avrebbero più bisogno di un sostegno residenziale[3].

Nella prospettiva del **Polismaker**, come già detto, il problema non è solo quantitativo — avere più posti letto — ma qualitativo: come distribuire e integrare gli studenti nel tessuto urbano. La riconversione del villaggio olimpico appare dunque inadeguata perché si limita a un approccio funzionale, ignorando il potenziale della residenzialità diffusa come leva di rigenerazione. Invece di alimentare nuove enclave, Milano dovrebbe puntare a politiche di **distribuzione capillare**, che inseriscano residenze di piccola e media dimensione in quartieri diversi, creando contaminazione sociale e rafforzando il senso di comunità.

La lezione internazionale conferma questa prospettiva. Le città che hanno puntato su residenze diffuse e integrate hanno registrato processi virtuosi di rigenerazione urbana, mentre quelle che hanno concentrato gli studenti in villaggi dedicati hanno prodotto isolamento e conflittualità. Nel caso milanese, la riconversione del villaggio olimpico rischia di essere l'ennesima occasione mancata: un'operazione di breve respiro, funzionale a esigenze immediate, ma incapace di costruire un modello sostenibile e inclusivo di residenzialità universitaria[4].

In conclusione, il progetto del post-villaggio olimpico mostra bene i limiti di un approccio riduttivo. La residenza universitaria non è solo una questione di edilizia o di posti letto, ma un **atto di governo urbano**. In questa logica, l'unica strada coerente con la visione Polismaker è quella di una residenzialità diffusa e contaminata, che non separi gli studenti dal resto della città, ma li renda parte attiva della comunità urbana.

Note

1. Regione Lombardia – DSU, *Rapporto sulla residenzialità universitaria in Lombardia*, Milano, 2015, pp. 54-63.

2. A. Balducci, *Urbanistica oggi. Una prospettiva critica*, Roma, Donzelli, 2017, pp. 118-126.

3. P. Paris, *Student Housing in Europe: Market Trends and Perspectives*, London, Routledge, 2020, pp. 62-75.

4. C. Topalov, *La vie étudiante à Paris. Logement, mobilité, intégration*, Paris, PUF, 2005, pp. 115-132.

Conclusione critica

La storia della residenzialità universitaria a Milano, dall'età dei collegi confessionali fino ai progetti contemporanei, mostra con chiarezza una costante tensione tra due modelli opposti: da un lato la concentrazione in strutture dedicate, dall'altro la diffusione nel tessuto urbano. I collegi della Cattolica, le case dello studente dell'ESU, i più recenti student housing privati e oggi il progetto del post-villaggio olimpico appartengono tutti alla stessa logica concentrazionaria: spazi pensati per separare gli studenti dal resto della città, uniformandone i comportamenti e riducendo l'interazione con i residenti. L'alternativa, invece, è rappresentata da un modello diffuso, che storicamente si è sviluppato in forme spontanee — affitti in appartamenti privati, convivenze informali, piccoli convitti — e che a livello internazionale ha dimostrato maggiore capacità di favorire inclusione, prossimità e rigenerazione.

Dal punto di vista del **Polismaker**, la residenza universitaria non è mai un semplice fatto edilizio o gestionale. È un **atto di governo urbano**, capace di incidere sugli equilibri sociali, economici e culturali della città. Optare per la concentrazione significa produrre enclave, rafforzare dinamiche di isolamento e generare conflitti latenti; optare per la diffusione significa invece integrare gli studenti nei quartieri, attivare economie locali, stimolare scambi interculturali e costruire coesione. In questo

senso, la lezione della storia milanese è chiara: i modelli chiusi hanno fallito nel produrre inclusione, mentre la diffusione spontanea, pur con le sue fragilità, ha reso gli studenti parte della vita urbana[1].

Il progetto di riconversione del villaggio olimpico, presentato come soluzione strutturale alla carenza di posti letto, rischia dunque di riprodurre un errore storico. Concentrando migliaia di studenti in un unico spazio monofunzionale, si crea un ghetto studentesco, separato dalla città e incapace di generare contaminazione positiva. Questa scelta risponde a logiche di breve periodo — utilizzare infrastrutture già costruite — ma ignora la dimensione strategica di lungo periodo, quella che dovrebbe orientare Milano verso un modello di residenzialità coerente con la sua vocazione internazionale e inclusiva[2].

La comparazione internazionale rafforza questa tesi. I campus statunitensi, così come i grandi villaggi universitari europei, hanno prodotto segregazione; al contrario, le esperienze di Parigi, Berlino, Barcellona e dei Paesi nordici mostrano che residenze distribuite, integrate e spesso ibride (studenti, giovani lavoratori, famiglie) creano valore urbano e sociale. Il futuro della residenzialità universitaria non può che muoversi in questa direzione[3].

Per Milano, ciò significa elaborare politiche che puntino su **residenze diffuse di piccola e media dimensione**, distribuite in diversi quartieri, progettate come spazi aperti e connessi al contesto. Significa favorire la coabitazione e l'integrazione tra studenti, giovani professionisti e altre categorie sociali, superando il modello della "cittadella studentesca". Significa, in definitiva, restituire alla residenza universitaria la sua funzione più autentica: non contenere studenti, ma inserirli come attori vitali della città.

Alla luce di questa analisi, la conclusione è netta: i modelli di collegio chiuso o di residenza di massa non rispondono alle esigenze della Milano contemporanea. L'unica opzione coerente con la prospettiva Polismaker è una residenzialità **diffusa, contaminata e integrata**, capace di trasformare un problema abitativo in un'opportunità di rigenerazione urbana e di coesione sociale[4].

Note

1. M. Menni, *Evoluzione delle istituzioni accademiche italiane*, Milano, 2025, pp. 145-160.

2. Regione Lombardia – DSU, *Rapporto sulla residenzialità universitaria in Lombardia*, Milano, 2015, pp. 54-63.

3. J. Thelin, *A History of American Higher Education*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 2019; C. Topalov, *La vie étudiante à Paris. Logement, mobilité, intégration*, Paris, PUF, 2005; H. Häußermann – W. Siebel, *Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt*, Frankfurt, Suhrkamp, 1991.

4. A. Balducci, *Urbanistica oggi. Una prospettiva critica*, Roma, Donzelli, 2017, pp. 118-126.

Bibliografia

Fonti storiche e istituzionali

- Elias, N., *La società di corte*, Bologna, il Mulino, 1987.

- Menni, M., *Evoluzione delle istituzioni accademiche italiane*, Milano, 2023.

- Piseri, G., *Collegi e cultura a Milano tra XVI e XIX secolo*, Milano, Vita e Pensiero, 1999.

- Rossi, P., *Università e società in Italia dal dopoguerra a oggi*, Bologna, il Mulino, 2006.

- Regione Lombardia – DSU, *Rapporto sulla residenzialità universitaria in Lombardia*, Milano, 2015.

Urbanistica e sociologia urbana

- Balducci, A., *Urbanistica oggi. Una prospettiva critica*, Roma, Donzelli, 2017.

- Martinotti, G., *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*, Bologna, il Mulino, 1993.

- Martinotti, G., *La dimensione metropolitana*, Bologna, il Mulino, 1999.

Confronti internazionali

- Dhalmann, M. – Vilkama, T., *Housing Policy and the Integration of Immigrants in Finland and Sweden*, Helsinki, Finnish Institute for Urban Studies, 2014.

- Häußermann, H. – Siebel, W., *Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt*, Frankfurt, Suhrkamp, 1991.

- Paris, P., *Student Housing in Europe: Market Trends and Perspectives*, London, Routledge, 2020.

- Thelin, J., *A History of American Higher Education*, Baltimore, Johns Hopkins University Press, 2019.

- Topalov, C., *La vie étudiante à Paris. Logement, mobilité, intégration*, Paris, PUF, 2005.

Polismaker

- *Polis Maker per la qualità del vivere e lo sviluppo urbano sostenibile*, a cura di Angelo Caruso di Spaccaforno e Santiago Caprio, Maggioli Editore, Milano 2020.